N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

PETTRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.931.298/0001-63

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE

31/12/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

PETTRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo, SP

Opinião Com Ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Pettra Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos (possíveis) efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Bases para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pettra Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Bases Para Opinião Com Ressalvas

RESULTADO IMÓVEL VENDIDO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou a alienação do imóvel denominado "Mauá Klabin" pelo montante de R$ 18.660 mil, o qual se encontrava registrado na data-base anterior por R$ 31.824 mil, resultando no reconhecimento de prejuízo na venda no montante de R$ 13.164 mil, o qual foi registrado dentro da rubrica "Resultado com vendas de imóveis". Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso ao contrato de compra e venda, tampouco a informações relacionadas à operação que justificassem a realização da venda por valor significativamente inferior ao custo histórico. Consequentemente, não nos foi possível concluir quanto à adequação dessa transação, bem como de seus reflexos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

LAUDO IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2025 o fundo possui imóveis destinados a venda no montante de R$ 88.057 mil, representando 108,62% do patrimônio líquido do fundo. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso aos laudos de avaliação destes imóveis, para concluir pela adequação da recuperabilidade do saldo registrado. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação do saldo destes imóveis, nem sobre possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2025.

IMÓVEIS A PAGAR

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apropriou ao resultado, dentro da rubrica " Reversão de imóveis a pagar", o montante de R$ 6.500 mil. De acordo com nossos testes, este montante teve como contrapartida a redução no valor registrado no passivo na rubrica "Obrigações pela aquisição de imóveis". Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso a controles internos ou documentação que suportassem a referida redução do passivo por meio de reconhecimento no resultado. Consequentemente, não nos foi possível concluir quanto à adequação do reconhecimento desse montante no resultado, tampouco quanto seu reflexo no passivo em 31 de dezembro de 2025.Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 7.254 mil referente a obrigações por aquisições de imóveis, representando 8,95% do patrimônio líquido do Fundo. O

montante apresentado na data base anterior era de R$ 21.253 mil, apresentando uma diminuição da dívida de R$ 13.999 durante o exercício, no entanto, não nos foi possível obter evidências de auditoria referente a baixa do montante de R$ 6.500 mil. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio e o resultado podem estar superavaliados em R$ 6.500 mil e o passivo pode estar subavaliado em no mesmo montante.

SALDOS INICIAIS

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e emitimos relatório de auditoria datado em 26 de março de 2025, com ressalvas em função do seguinte assunto: "*Conforme descrito na nota explicativa número 5, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui imóveis denominados "Guarulhos I", "Guarulhos II" e "Anapurus", totalizando R$ 12.010 mil, representando 12,09% do patrimônio líquido do fundo. De acordo com as matrículas recebidas destes imóveis, verificamos a existência de averbações de indisponibilidade de bens. Entendemos que a transferência de propriedade desses imóveis ao Fundo é dependente da resolução dos itens que ensejaram a indisponibilidade de bens. Consequentemente, não nos foi possível concluir se havia necessidade de ajustes que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2024*". Consequentemente, não foi possível concluir sobre a adequação dos saldos registrados em 31de dezembro de 2024 de acordo com a NBC TA 510, tampouco assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Não determinamos outros principais assuntos, além dos assuntos descritos na seção intitulada "Bases para opinião com ressalvas".

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Blumenau - SC, 30 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

PETTRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.931.298/0001-63

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025		31/12/2024	
Ativo	**Valor**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Valor**	**% sobre o patrimônio líquido**
Circulante	**88.351**	**108,98**	**120.634**	**121,42**
Caixa e equivalentes de caixa	**287**	**0,35**	**3**	**-**
Disponibilidades	48	0,06	3	-
Cotas de fundos de renda fixa	239	0,29	-	-
Despesas antecipadas	**7**	**0,01**	**-**	**-**
Taxa de fiscalização CVM / Anbima	7	0,01	-	-
Estoque	**88.057**	**108,62**	**120.631**	**121,42**
Imóveis destinados para venda	88.057	108,62	120.631	121,42
Total do ativo	**88.351**	**108,98**	**120.634**	**121,42**
Passivo				
Circulante	**25**	**0,03**	**31**	**0,04**
Valores a pagar	**25**	**0,03**	**31**	**0,04**
Créditos a conciliar	-	-	6	0,01
Taxa de administração	20	0,02	20	0,02
Taxa de gestão	5	0,01	5	0,01
Não circulante	**7.254**	**8,95**	**21.253**	**21,38**
Obrigações pela aquisição de imóveis	7.254	8,95	21.253	21,38
Total do passivo	**7.279**	**8,98**	**21.284**	**21,42**
Patrimônio líquido	**81.072**	**100,00**	**99.350**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**88.351**	**108,98**	**120.634**	**121,42**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PETTRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.931.298/0001-63

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração do Resultado do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e períodos de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício / período	31/12/2025	21/12/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 20/12/2024
Resultados	**(6.406)**	**-**	**1.751**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**(6.664)**	**-**	**1.730**
Resultado com vendas de imóveis	(13.164)	-	1.730
Reversão de imóveis a pagar	6.500	-	-
Operações compromissadas	**-**	**-**	**21**
Resultado com operações compromissadas	-	-	21
Cotas de fundos de investimentos	**258**	**-**	**-**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos	258	-	-
Despesas	**(1.942)**	**(43)**	**(3.479)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(1.617)**	**(17)**	**(2.361)**
Despesas condominiais	(71)	-	(536)
Despesas tributárias	(1.546)	(17)	(1.825)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(24)**	**-**	**(58)**
Auditoria e custódia	(9)	-	(2)
Escrituração	-	-	(21)
Consultoria jurídica	(15)	-	-
Serviços de avaliação	-	-	(35)
Despesas da administração e gestão	**(277)**	**(25)**	**(951)**
Administração	(226)	(20)	(829)
Gestão	(51)	(5)	(122)
Demais despesas	**(24)**	**(1)**	**(109)**
Despesas com cartório	-	-	(9)
Publicações e correspondências	-	-	(1)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(1)	(20)
Taxa Anbima	(4)	-	(3)
Outras despesas	(7)	-	(76)
Resultado líquido no período/exercício	**(8.348)**	**(43)**	**(1.728)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PETTRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.931.298/0001-63

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e períodos de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023	**97.658**	**(4.572)**	**93.086**
(+) Cotas emitidas	7.978	-	7.978
(-) Custo de emissão de cotas	(15)	-	(15)
(+/-) Resultado do período	-	(1.728)	(1.728)
Em 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração)	**105.621**	**(6.300)**	**99.321**
(+) Cotas emitidas	72	-	72
(-) Custo de emissão de cotas	-	-	-
(+/-) Resultado do período	-	(43)	(43)
Em 31 de dezembro de 2024	**105.693**	**(6.343)**	**99.350**
(+) Cotas emitidas	8.677	-	8.677
(+) Ajustes custos emissões de cotas exercício anterior	32	(32)	-
(-) Amortizações de cotas pagos aos cotistas	(18.607)	-	(18.607)
(+/-) Resultado do exercício	-	(8.348)	(8.348)
Em 31 de dezembro de 2025	**95.795**	**(14.723)**	**81.072**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PETTRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.931.298/0001-63

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e períodos de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	21/12/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 20/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/ período	**(8.348)**	**(43)**	**(1.728)**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(-) Resultado com imóveis para venda	-	-	(1.730)
Resultado líquido ajustado	**(8.348)**	**(43)**	**(3.458)**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais			
(+/-) Imóveis e terrenos	32.574	-	(4.556)
(-) Obrigações de imóveis a pagar	(13.999)	-	-
(-) Outros valores e bens	(7)	-	(1)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(6)	(44)	27
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**10.214**	**(87)**	**(7.988)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Aplicação de cotistas	8.677	72	7.978
(-) Amortizações de cotas	(18.607)	-	(15)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(9.930)**	**72**	**7.963**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**284**	**(15)**	**(25)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/ período	3	18	43
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/ período	287	3	18
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**284**	**(15)**	**(25)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

1. Contexto operacional

O Pettra - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "RCVM 175" e "CVM"), foi constituído em 06 de julho de 2020 e iniciou suas atividades em 20 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de Investidores Profissionais.

O Fundo foi adaptado a RCVM 175 em 23 de dezembro de 2024 e possui classificação Anbima como Fundo de Investimento Híbrido.

O Fundo tem como objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos ativos imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos devem ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das cotas, advindo (b.1) da valorização dos ativos Imobiliários e outros ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos ativos imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido pelo regulamento do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções CVM 516/11, 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes aos períodos de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 1º de janeiro de 2024 a 20 de dezembro de 2024 (data da transferência da administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e foram

aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante.

Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "*pro-rata dia*", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Imóveis em estoque para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

Caixa e equivalentes de caixa	Valor de mercado/contábil		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**20/12/2024**
Disponibilidades	48	3	6
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa (a)	239	-	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez (b)	-	-	12
Total	**287**	**3**	**18**

(a) Refere-se aplicações em cotas do Fundo GV Cash Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Singulare Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento) ("Fundo") foi constituído soba forma de condomínio especial e cuja emissão de suas cotas é realizada em classe única aberta, iniciou suas atividades em 25 de setembro de 2017, com prazo indeterminado de duração. A meta do Fundo é buscar rentabilidade que acompanhe a 100% (cem por cento) da variação verificada pelo CDI.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo, uma valorização de R$ 258, que está sendo apresentada na demonstração de resultado do Fundo na rubrica "Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos". (Em 2024 não houve aplicações).

(b) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional

5. Imóveis mantidos para venda

Em 31 de dezembro de 2025, a composição da carteira dos imóveis em estoque, bem como a sua movimentação no exercício foram:

Imóvel em estoque	Matrícula	Saldo inicial 31/12/2024	Valores de vendas de imóveis	Ajuste Custos	Resultados nas negociações	Saldo em 31/12/2025
Anapurus	95.325	1.457	-	-	-	1.457
Camburiú 031C	188.610	881	-	-	-	881
Mogi das Cruzes	69.804	2.446	-	-	-	2.446
Ed. Brigadeiro	17.354	687	-	-	-	687
Guarulhos I	7.118	9.192	-	-	-	9.192
Guarulhos II	19.920	1.361	-	-	-	1.361
Jundiaí	45.977	771	-	-	-	771
Gravataí	58.011	8.000	-	-	-	8.000
Mauá Basf	56.861	9.262	-	-	-	9.262
Mauá Klabin	50.689	31.824	(18.660)	-	(13.164)	-
Cuiabá	65.563	54.750	-	(750)	-	54.000
Total		**120.631**	**(18.660)**	(750)	**(13.164)**	**88.057**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui os seguintes imóveis em carteira com a finalidade de venda:

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração)
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Imóvel	Matrícula	Valor de custo	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 20/12/2024	Saldo em 31/12/2024
Anapurus	95.325	1.458	1.457	1.457	1.457
Camboriú 181C	146.478	520	520	-	-
Camboriú 031C	188.610	798	881	881	881
Mogi das Cruzes	69.804	2.435	2.435	2.446	2.446
Ed. Brigadeiro	17.354	683	684	687	687
Guarulhos I	7.118	9.192	9.192	9.192	9.192
Guarulhos II	19.920	1.361	1.361	1.361	1.361
Jundiaí	45.977	750	771	771	771
Gravataí	58.011	8.000	8.000	8.000	8.000
Mauá Basf	56.861	9.262	9.262	9.262	9.262
Mauá Klabin	50.689	31.200	31.824	31.824	31.824
Cuiabá	65.563	54.000	54.000	54.750	54.750
Total		**119.659**	**120.387**	**120.631**	**120.631**

- **Anapurus**

Imóvel localizado na Alameda dos Anapurus, nº 620 em São Paulo – SP, com área total de 283,259 m2, registrado sob a matrícula nº 95.325. O imóvel foi adquirido através de leilão no valor total de R$ 1.388 pagos à vista. O Fundo pagou o valor de R$ 69 referente ao ITBI.

- **Camboriú 031C**

Imóvel situado no Bairro Jardim Anália Franco, Rua Maestro Tom Jobim, n°85. Apartamento n°31 (3°andar), bloco C, integrante do Condomínio Chácara Anália Franco do Edifício Camboriú, São Paulo – SP, contendo a área útil de 394,27 m2, estando vinculadas ao apartamento 04 vagas de garagem, registrado sob a matrícula 188.610. O imóvel foi adquirido através de leilão no valor total de R$ 798, com lance inicial de R$ 200, restando R$ 598 parcelado em 12 vezes sem juros/correção.

- **Mogi das Cruzes**

Um terreno composto pela gleba "E", com área de 23.324,48 m2, situado na Fazenda Santa Ondina, Bairro Caputera, perímetro rural, registrado soba matrícula nº 69.804. O terreno foi adquirido através de leilão no valor total de R$ 2.317, com lance inicial de R$ 1.183, o saldo restante será pago em 30 parcelas corrigidas mensalmente Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais (INPC).

- **Edifício Brigadeiro**

Imóvel situado no Edifício Brigadeiro, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 2851, Vila Mariana, Apartamento nº 22, com área total de 156,25m2, registrado sob a matrícula nº 17.354. O imóvel foi adquirido através de leilão no valor total de R$ 649, com lance inicial de R$ 332, o saldo restante será pago em 30 parcelas corrigidas mensalmente Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais (INPC).

- **Guarulhos I e II**

Galpão 1: o Imóvel possuí 3 frentes para a Rua Machado de Assis, nº 513, Rua Argentina e Rua Italiana, com a área total do terreno de 5.620,50m², e a área construída foi estimada em 5.968,21m², registrado sob a matrícula nº 7.118 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP;

Galpão 2: situado a Rua Italiana, desmembrado de parte dos lotes 6, 7 e 8, da quadra D, Vila Endres, Bairro de Itapegica, com área total de 800,00 m², registrado sob a matrícula nº 19.920 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Os imóveis foram adquiridos através de leilão no valor total de R$ 10.073, com lance inicial de R$ 2.543, o saldo restante será pago em 30 parcelas corrigidas mensalmente Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais (INPC).

- **Jundiaí**

Imóvel localizado no 9º andar do Edifício Portobello, situado na cidade de Jundiaí, na Rua Conrado Augusto Offa 211, contendo a área útil e privativa de 228,210 m², área comum de 110,6870 m² totalizando área construída de 338,8970 m2, registrado sob a matrícula nº 45.977 do 1º CRI de Jundiaí - SP.

O imóvel foi adquirido através de leilão no valor total de R$ 731, com lance inicial de R$ 183, restando R$ 549 parcelado em 30 vezes sem juros/correção. O Fundo pagou o valor de R$ 18 referente ao ITBI.

- **Gravataí**

Terreno Urbano, de forma irregular, com a área superficial de 113.449,00m2, situado no Distrito Industrial de Gravataí, registrado sob a de matrícula nº 58.011 do Ofício de Registro de Imóveis de Gravataí – RS. O valor total da compra e venda do Imóvel é de R$ 8.000, sendo R$ 1.600 a vista e o saldo no valor de R$ 6.400 será pago em 20 parcelas mensais e sucessivas de R$ 320.

- **Mauá**

Imóvel e seu respectivo terreno localizado na Avenida Papa João XXIII, com área de 107.423,54m2, situado no Sítio Sertão, perímetro urbano, registrado sob a matrícula 56.861 do

Oficial de Registro de Imóveis de Mauá, Estado de São Paulo. O valor total da compra foi de R$ 9.000, pagos à vista. O Fundo pagou o valor de R$ 262 referente ao ITBI.

- **Mauá Klabin**

Terreno com área de 88.222,30 m2 perímetro urbano, localizado na Avenida Papa João XXIII, registrado sob a matrícula n° 50.689 do Ofício de Registro de Imóveis de Mauá-SP. O valor total da compra foi de R$ 31.200, sendo R$ 18.200 pagos à vista e o saldo de R$ 13.00 que foi pago em até 3 dias úteis, a contar da lavratura da escritura definitiva em nome do Fundo.

O imóvel foi alineado dentro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, pelo valor de R$ 18.660.

- **Cuiabá**

Imóvel situado Avenida Archimedes Pereira Lina, Km 2,6, Coxipó em Cuiabá - MT, com área total de 56 hectares, registrado sob a matrícula nº 65.563 do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceiro Circunscrição Imobiliária de Cuiabá – MT. O valor total da compra foi de R$ 54.000, sendo: (a) R$ 6.000 pagos 30 dias após a assinatura do contrato; (b) R$ 36.000 em 48 parcelas de R$ 750; (c) R$ 3.000 a serem pagos em 1º de agosto de 2022; (d) R$ 4.000 a serem pagos em 1º de setembro de 2023; e (e) R$ 5.000 a serem pagos em 1º de outubro de 2024.

6. Obrigação pela aquisição de imóveis

O Fundo adquiriu imóveis através de leilões judiciais, cujo valores de aquisição foram parcelados e estão sendo pagos nas datas dos respectivos vencimentos. O montante de valores a pagar em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 7.254, (Em 2024 R$ 21.253) e está registrado na rubrica “Obrigações pela aquisição de imóveis”, no Balanço Patrimonial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram pagos a títulos de amortizações R$ R$13.999. (Em 2024 – R$ 6.060).

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos mensurados pelo valor justo:

Posição em 31 de dezembro de 2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	239	-	239
Total do ativo:	**-**	**239**	**-**	**239**

Posição em 31 de dezembro de 2024

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	12	-	-	12
Total do ativo:	**12**	**-**	**-**	**12**

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração), o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas, as quais tem as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no seu regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 81.072, representado pelo montante de 1.538.982,391674 cotas pelo valor unitário de R$ 52,67890056 cada.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 99.350, representado pelo montante de 1.380.230,656503 cotas pelo valor unitário de R$ 71,980909 cada.

Em 20 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 99.321, representado pelo montante de 1.379.224,466044 cotas pelo valor unitário de R$ 72,011860 cada.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foram a seguinte:

Exercício/período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	64,769458	(0,12)	85.171
Período de 21/12/2024 a 31/12/2024	73,377595	(0,18)	99.371
Período de 01/01/2024 a 20/12/2024	72,01186	(1,63)	97.124

(*) Valor da cota teórica (sem o efeito da amortização)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos macroeconômicos e regulatórios:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na

concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos atrelados aos ativos investidos: A Administradora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda,

uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (atualmente revogada em substituição a RCVM 175), os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13 (atualmente revogada), ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos

imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 100 (cem) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco dos ativos imobiliários:

Riscos relacionados aos ativos imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relacionado à existência de contingências nos imóveis: O Fundo pode adquirir, por meio de leilão ou não, imóveis ou direitos reais sobre imóveis que contenham ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os respectivos imóveis e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigações de fazer ou não fazer referentes aos respectivos imóveis. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos referidos imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo e sua rentabilidade, bem como para os cotistas. A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade, ou estejam envolvidos em ações judiciais, processos administrativos, processos de recuperação judicial, falência ou liquidação judicial ou extrajudicial, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames, regularização do Imóvel ou participação nos referidos processos judiciais ou administrativos, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus cotistas.

Além disso, os ativos imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e Regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos ativos imobiliários de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo ativo imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas: O valor dos ativos imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de descontinuidade: A assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, a Administradora, a Gestora e a consultoria não serão obrigadas a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam

utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Riscos referentes à primeira emissão:

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a consultoria e/ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 (atualmente revogada em substituição a RCVM 175). Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco imobiliário: Os ativos imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo bem como a rentabilidade das cotas poderá ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os ativos imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de rescisão de contratos de locação e vacância: Os locatários poderão devolver os ativos imobiliários ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo contrato de locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos ativos imobiliários, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os ativos imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos ativos imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O Fundo poderá ter dificuldades para negociar e realizar a venda de empreendimentos imobiliários conforme originalmente planejado: O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, o Fundo pode alienar os ativos imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos

empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Risco legal: A RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do Fundo e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os cotistas.

Interrupção dos serviços pelos prestadores contratados pelo Fundo: Eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do Fundo. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao Fundo ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

Outros riscos:

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

Características gerais

O patrimônio do Fundo é formado pelas cotas de classe única, as quais terão suas características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no anexo.

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e/ou da Classe e somente serão resgatadas em virtude do término dos respectivos prazos de duração do Fundo e/ou da Classe ou em virtude da liquidação do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso.

As cotas são escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas. A qualidade de cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome.

A cada cota corresponde um voto nas assembleias da classe.

a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas, são emitidas 50.000 (cinquenta mil) cotas com valor unitário de R$ 1 (um mil reais), totalizando até R$ 5.000 (cinco milhões de reais) ("primeira emissão").

Nas emissões subsequentes, deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

As cotas são subscritas e integralizadas segundo as condições previstas no anexo do regulamento ou no ato que aprovar a emissão de novas cotas.

O valor patrimonial das cotas, após a data de início do Fundo, é o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado pelo número de cotas.

O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na assembleia geral de cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Não haverá valor mínimo para subscrição por cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição termo de adesão, declaração de investidor profissional e termo de responsabilidade ilimitada nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será validado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

A integralização de cotas pelos cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição.

O cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas no regulamento, ou no respectivo boletim de subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas fazem jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento é calculado *pro rata*

temporis, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

As emissões de cotas do Fundo poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

I. A oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do Fundo; e

II. a Administradora fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor.

A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas no regulamento, na RCVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas, bem como pela gestora de acordo com suas políticas internas de compliance.

As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, foram emitidas 158.751,735171 novas cotas, que corresponde a integralizações de contas no montante de R$ 8.677.

No período de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R$ 72, representado por 1.006,190458 cotas.

No período de 1º de janeiro a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração), houve emissão de cotas no montante de R$ 7.978, representado por 109.447,0690 cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve emissão de cotas no montante de R$ 13.136, representado por 177.973,1500 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação da Classe do Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe é partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Deve constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

No exercício social findos em 31 de dezembro de 2025, foram pagos a título de amortização de cotas R$ 18.607 (Em 2024 não houve amortização de cotas).

No período de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração) e 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas podem ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

13. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Planner Corretora de Valores S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela Multiplica Capital Asset Management Ltda. (“Gestora”).

c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

14. Remuneração da administração

- **Taxa de administração e gestão**

A Administradora recebe por seus serviços o equivalente ao valor fixo mensal de R$ 20, que é ajustado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substitui-lo.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Pela prestação dos serviços de gestão, é devido a gestora o valor mensal equivalente a R$ 5 cinco mil reais).

A taxa de gestão é reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

A gestora faz jus a uma taxa de performance a ser paga semestralmente, calculada com base nas distribuições feitas aos cotistas pelo Fundo, a qual correspondente a 10% (dez por cento) da variação diária do CDI.

A Administradora faz jus a uma taxa máxima de custódia, o valor equivalente a 0,001% a.a. (um milésimo de porcento). O valor relativo ao pagamento da taxa máxima de custódia é remunerado com parcela da taxa de administração

Não é devida nenhuma remuneração pelo serviço de distribuição, uma vez que não há esforço de distribuição ou oferta das cotas ao mercado, fato que configura a ausência de distribuição ativa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesas de taxa de administração registrada foi de R$ 226 (R$ 849 em 31 de dezembro de 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 51 (Em 2024 - R$ 127) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração) e 31 de dezembro de 2023, não houve despesa de taxa de performance.

- **Demais taxas**

Não há cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

15. Encargos

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado do Fundo e, consequentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos.

Os encargos debitados do Fundo nos períodos/exercício foram:

	31/12/2025		De 21/12/2024 a 31/12/2024		De 01/01/2024 a 20/12/2024	
	R$	(%) PL Médio	R$	(%) PL Médio	R$	(%) PL Médio
Despesas com ativos de natureza Imobiliária	**(1.617)**	**-1,90%**	**(17)**	**-0,02%**	**(2.361)**	**-2,43%**
Despesas condominiais	(71)	-0,08%	-	-	(536)	-0,55%
Despesas tributárias	(1.546)	-1,82%	(17)	-0,02%	(1.825)	-1,88%
Despesas de serviços técnicos especializados	**(24)**	**-0,03%**	**-**	**-**	**(58)**	**-0,06%**
Auditoria e custódia	(9)	-0,01%	-	-	(2)	0,00%
Escrituração	-	-	-	-	(21)	-0,02%
Consultoria jurídica	(15)	-0,02%	-	-	-	-
Serviços de avaliação	-	-	-	-	(35)	-0,04%
Despesas de serviços do sistema financeiro	-	-	-	-	-	-
Despesas de administração e gestão	**(277)**	**-0,33%**	**(25)**	**-0,03%**	**(951)**	**-0,98%**
Administração	(226)	-0,27%	(20)	-0,02%	(829)	-0,85%
Gestão	(51)	-0,06%	(5)	-0,01%	(122)	-0,13%
Demais despesas	**(24)**	**-0,03%**	**(1)**	**0,00%**	**(109)**	**-0,11%**
Despesas com cartório	-	-	-	-	(9)	-0,01%
Publicações com cartório	-	-	-	-	(1)	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	(13)	-0,02%	(1)	0,00%	(20)	-0,02%
Taxa Anbima	(4)	0,00%	-	-	(3)	0,00%
Outras despesas	(7)	-0,01%	-	-	(76)	-0,08%
	(1.942)	**-2,29%**	**(43)**	**-0,05%**	**(3.479)**	**-3,57%**

Patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 = R$ 85.171

16. Transações com partes relacionadas

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

O Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme abaixo:

Exercício findo em 31/12/2025	**Valores a pagar**	**Despesas**	**Instituição**	**Relacionamento**
Taxa de administração	20	(226)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Taxa de gestão	5	(51)	Multiplica Capital Asset Management Ltda.	Gestora
Total	**25**	**(277)**		
Período de 21/12/2024 a 31/12/2024	**Valores a pagar**	**Despesas**	**Instituição**	**Relacionamento**
Taxa de administração	20	(20)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Taxa de gestão	5	(5)	Multiplica Capital Asset Management Ltda.	Gestora
Total	**25**	**(25)**		
Período de 01/01/2024 a 20/12/2024	**Valores a pagar**	**Despesas**	**Instituição**	**Relacionamento**
Taxa de administração	-	(829)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Taxa de gestão	-	(122)	Multiplica Capital Asset Management Ltda.	Gestora
Total	**-**	**(951)**		

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

b) Tratamento tributário dos cotistas

Cotistas residentes no Brasil: Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Cotistas Não-Residentes (INR): Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

c) IOF

IOF/TVM: Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.

IOF/Câmbio: As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser

majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

18. Distribuição de resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

Os resultados auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente a disponibilização dos balanços semestrais do Fundo de forma total ou parcial, em qualquer percentual.

Na data de distribuição relativa ao 6º (sexto) mês de competência de cada semestre deverá ao menos ser pago o montante mínimo de distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao montante mínimo de distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, reinvestidos em ativos avo e/ou outros ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das datas de distribuição.

O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em outros ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos imobiliários e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro a 20 de dezembro de 2024 (transferência de administração), não houve lucro para a distribuição de resultados, conforme quadro abaixo:

	31/12/2025
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	258
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(8.606)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**(8.348)**
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	25
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores	(31)
(=) Resultado ajustado base para o cálculo da distribuição	**(8.354)**

19. Política de divulgação de informações

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

Em 06 de março de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou a aprovou:

I) O cancelamento de qualquer saldo remanescente referente a segunda emissão de cotas do Fundo, com a aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, no montante total de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas pelos atuais Cotistas do Fundo, de forma que está 3ª (terceira) Emissão de Cotas não será objeto de registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do Inciso II do Art. 8º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Safe Harbor).

II) A adoção, pela Administradora e Gestora, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária. Em 26 de dezembro de 2024 a assembleia geral extraordinária de cotistas deliberou a aprovou:

Em 31 de março de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou a aprovou:

I) A amortização de Cotas do Fundo, no valor líquido de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) a ser paga em até 1 (um) dia útil, mediante o rateio entre as cotas integralizadas e sem a redução do número destas; e

II) A adoção, pela Administradora e a Gestora do Fundo, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

Em 25 de abril de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou a aprovou:

(a) As Demonstrações Financeiras do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; e

(b) A autorização para que a Administradora adote toda e qualquer providência necessária que decorra da deliberação da matéria indicada no item anterior.

Em 01 de abril de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou a aprovou:

I) A amortização de Cotas do Fundo, no valor líquido de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) a ser paga em até 1 (um) dia útil, mediante o rateio entre as cotas integralizadas e sem a redução do número destas; e

II) A adoção, pela Administradora e a Gestora do Fundo, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

Em 28 de abril de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou a aprovou:

I) A ratificação da deliberação realizada pela Administradora, via Instrumento Particular de Deliberação ("IPD"), no dia 23 de dezembro de 2024, por meio do qual, foi aprovado/deliberado a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo no montante total de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), destinadas para subscrição e integralização dos atuais Cotistas do Fundo, de forma que essa Oferta não será objeto de registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do Inciso II do Art. 8º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, destinada exclusivamente a investidores que já sejam cotistas do Fundo na data da subscrição e integralização. A adoção, pela Administradora e a Gestora do Fundo, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

II) Autorização para a Administradora praticar todos os atos e procedimentos necessários com a finalidade de implementar as deliberações aprovadas nesta Assembleia Geral de Cotistas.

Em 11 de junho de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou a aprovou:

I) A aprovação da amortização de R$ 5.607.155,02 (cinco milhões, seiscentos e sete mil, cento e cinquenta e cinco reais e dois centavos) líquidos, mediante o rateio entre as cotas integralizadas existentes e sem a redução do número destas, sendo o pagamento realizado no dia realização desta Assembleia; e

II) Autorizar a Administradora e a Gestora do Fundo a praticarem todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

Em 18 de agosto de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou a aprovou:

I) O cancelamento de qualquer saldo remanescente referente a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, com a aprovação da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, no montante total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas pelo atual cotista do Fundo, de forma que está 4ª (quarta) Emissão de Cotas não será objeto de registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos do Inciso II do Art. 8º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Safe Harbor).

II) A adoção, pela Administradora e Gestora, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

23. Considerações da administradora

Cumpre-nos destacar que a Planner atuou para o integral cumprimento de seus deveres fiduciários como prestadora de serviços do Fundo, conduzindo de forma diligente todo o processo de elaboração das demonstrações financeiras e a entrega dos respectivos relatórios de auditoria.

Com relação aos temas abordados no relatório do auditor, a Planner informar que o os temas serão objeto de acompanhamento e tratamento em período subsequente à publicação das demonstrações financeiras.

24. Eventos subsequentes

Em 7 de janeiro de 2026, foi celebrada a alienação do imóvel denominado Anapurus, que corresponde ao apartamento nº171, 17º andar do Edifício Grand Palais, situado na Alameda dos Anapurus, nº 620 em Indianópolis, caracterizado na matrícula 95.235 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo valor líquido e certo de R$ 1.600.

Em 7 de janeiro de 2026, foi celebrada a alienação do imóvel denominado Jundiaí, que corresponde ao apartamento nº 91, 9º andar do Edifício Portobello, situado na Cidade de Jundiaí,

São Paulo, à Rua Conrado Augusto Offa, 211, caracterizado na matrícula 45.977 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo valor líquido e certo de R$ 1.300.

* * *

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP 164555/O-2